

Puedo Apelar?

Tú serás indemnizado por todos los gastos u honorarios razonables en que se incurra, tales como cargos por registro, cargos por traspaso, sellado de documentos, la porción prorrateada por cualquier prepago de impuestos de la propiedad real y las multas. Si usted lo desea podrá disputar la indemnización por cualquiera de estos gastos y honorarios, a mas tardar dentro de los 60 días posteriores a la fecha en que usted recibió la notificación por escrito.

Que debo hacer cuando logre alcanzar un arreglo con el NCDOT

Si tu aceptas la oferta hecha por NCDOT y puedes hacer legalmente el traspaso del título de la propiedad, tu puedes esperar el pago en 30 días a partir de que los documentos son firmados. Es tu responsabilidad, como siempre, cualquier gravamen pendiente sobre la propiead. Estos gravámenes normalmente son pagados en el momento que el despacho de abogados o el Agente de Derecho de Paso cierran la transacción.

Usualmente, el Agente de Derecho de Paso manejará tu reclamo asegurando la liberación de los gravámenes previamente al cierre de tu reclamo cuando esta sea por la adquisición parcial de tu propiedad. Este procedimiento permitirá que usted reciba con oportunidad el pago de su indemnización.

Si usted es elegible para reembolsar parcialmente los impuestos sobre la propiedad usted será elegible para recapturar sus impuestos prorrateandolos en tiempo y valor del area adquirida por el departamento. Usted deberá entregar los recibos del pago de impuestos al Agente de Derecho de Paso que esté manejando su reclamación. Estos recibos serán enviados a la Oficina Central de Derecho de Paso en Raleigh para su prorrato y pago. Además tu serás notificado sobre un procedimiento de apelación respecto al pago de impuestos sobre la propiedad real.

La venta de propiedades por propóairoa públicos está contemplada bajo la clasificación de “Conversión Involuntaria” (Involuntary Conversion) de la oficina de impuestos (Internal Revenue Service) IRS. Esto determina que usted deberá contactar a la oficina de impuestos (IRS) mas cercana para saber que se requiere en su caso sobre impuestos federales.

Una de las ventajas al llegar a un arreglo con el departamento es que usted recibe muy pronto el pago total de su indemnización. Usted no pagará comisiones al real state, seguros, costos abstractos o gastos legales o honorarios por avaluo y apreciación a menos que usted haya contratado a un abogado o apreciador.

Cuando sea aplicable, usted recibirá el pago por gastos de mudanza. En algunos instancias, usted recibirá el pago por contingencias de alojamiento de acuerdo como lo determina las regulaciones estatales y federales.

Puedo Retener Ciertas Construcciones, Etc.?

Si existieran construcciones y/u otras mejoras consideradas como bienes raices necesarias sobre el terreno con propósitos de derecho de paso, usted será la primera opción para retener estas mejoras.

Usted podría mantener las construcciones y/u otras mejoras consideradas como bienes raices con el valor que el real estado apreció y moverlas a otro lugar de su elección. Usted puede escoger mover las construcciones y/u otras mejoras fuera de de los límites del derecho de paso o usted puede elegir mover las construcciones y/u otras mejoras a un sitio ubicado lejos del proyecto donde se construirá la carretera.

Cuanto Tiempo Tengo para Desocupar la Propiedad Adquirida por NCDOT?

Si usted ha sido indemnizado, usted tendrá mínimo 90 días para desocupar la propiedad a partir de que reciba por escrito el aviso de que la reclamación de derecho de paso fue concretada y usted recibió el pago que por derecho le corresponde.

Que pasa si no se llega a un acuerdo con el departamento?

Es política de NCDOT hacer todo esfuerzo razonable para adquirir una propiedad a través de negociaciones. En caso de que el departamento no logre llegar a un acuerdo con el dueño de la propiedad, también será alcanzado a través de la corte amparado bajo el artículo 9 sección 136 de los Estatutos Generales del Estado de Carolina del Norte.

El departamento constituirá los procedimientos necesarios ante la corte del condado donde se encuentre ubicada la propiedad. El departamento inmediatamente depositará el monto total de la compensación estimada como justa ante el Secretario de la Corte (Clerk of Court) en el momento que la condena se haya concretado.

Si en cualquier momento, después de que la acción quede constituida, usted decide aceptar el monto depositado como reclamación, usted debe notificar el Agente de Derecho de Paso que está negociando su reclamación. El agente verá que la acción sea terminada a través de la Oficina General de Abogados sin costo para usted.

Si usted decide contestar el monto de la compensación, usted debe asegurarse de contar con los servicios de un abogado para completar y dar respuesta a la queja hecha por el departamento antes de que pase un año a partir de que fue emplazado. Transcurrido este plazo sin su reclamación el título de la propiedad pasará al departamento. El departamento además tendrá el derecho

a la inmediata posesión a partir del la fecha de que el procedimiento haya concluido.

Si usted es requerido a desocupar su granja, casa, negocio u organización sin fines de lucro, usted tendrá 90 días a partir que sea notificado por escrito a través del Secretario del Juzgado (Clerk of Court) del condado donde se encuentra ubicada la propiedad.

Un inquilino también recibirá aviso por escrito de que tiene 90 días para desocupar.

Usted deberá cubrir todos los gravámenes, gastos y honorarios generados por la propiedad, al momento que la reclamación haya concluido por acuerdo o por acción de la corte.

Que pasa si Yo Tengo Preguntas Adicionales?

Si usted tiene cualquier otra pregunta, por favor contacte al Agente de Derecho de Paso quien le hizo llegar este folleto. Si la asistencia por reubicación es aplicable en su reclamación, el Agente de Derecho de Paso responderá a cualquier pregunta que tu pudieras tener. Este agente es el que está mas familiarizado con tu reclamación. En su ausencia, la división de Agentes de Derecho de Paso se complacerá en atenderte. Para asistencia utiliza la información que aparece en seguida.

Nombre del Agente de Derecho de Paso que entregó este folleto:

Fecha: _____ Teléfono: () _____

Oficina de la División de Derecho de Paso:

_____ Domicilio

_____ Teléfono: () _____
Ciudad / Código Postal

Nombre del Agente de la División de Derecho de Paso:



This brochure was printed on recycled paper as an effort to help preserve the environment.

500 brochures were printed at a total cost of \$71.50 (14.3 cents each). 02/06

Respuestas a las Preguntas más comunes acerca de...



Adquisiciones por Derecho de Paso

Departamento de Transportación de Carolina del Norte

Porqué está Construyendo Más Carreteras Carolina del Norte?

Por Desarrollo Económico La economía de Carolina del Norte depende del Transporte. Nuestra estabilidad está vitalmente ligada a un sistema moderno de carreteras. A través de mejores carreteras, se engrandece el turismo y la recreación, el comercio crece, el mercado se abre a la agricultura y se fomenta el desarrollo industrial y residencial. El Departamento de Transportación de Carolina del Norte (NCDOT) desea proveer de caminos en forma inteligente para el siglo 21.

Por Su Seguridad El NCDOT está encargado de la seguridad—sobre y fuera de las carreteras. Nuevas y vanguardistas carreteras con mejor perspectiva, amplios carriles y facilita el desarrollo de nuestras vidas y propiedades. La buena ingeniería es una de las formas más efectivas de mejorar la seguridad en nuestras carreteras.

Porqué NCDOT Necesita mi Propiedad?

La moderna ingeniería carretera involucra un amplio rango de planeación para asegurar que las nuevas carreteras sirvan a los Norcarolinenses hoy y en el futuro. La coordinación de esfuerzos del personal, Agentes de Derecho de Paso (Right of Way Agents), ingenieros de diseño e ingenieros de tráfico son necesarios para establecer la ubicación y diseño que serán de mayor beneficio y seguridad para el público.

La alternativa final elegida consideró los mayores beneficios para el público, factibilidad en ingeniería, seguridad y el punto de vista económico y en lo mínimo perjudicar o crear inconvenientes al público.

Cierta parte de propiedad privada podría ser adquirida para proveer a los Norcarolinenses con las mas seguras y modernas carreteras. Cuando es necesario adquirir una propiedad, los factores observados durante la etapa de planeación no mostraron mejor lugar para ubicar la carretera. La NCDOT espera su

Que Etapas Involucran el Proceso de Construcción de Carreteras?

comprensión y cooperación en este aspecto.

Estos son las etapas esenciales en la construcción de una carretera:

1. Congestionamiento y la necesidad establecida por el NCDOT.
2. Estudio de Tráfico y otras planeaciones pertinentes.
3. Estudio para establecer rutas alternas.
4. Reunir y evaluar estudios preliminares de reubicación.
5. Preparar un estudio de impacto ambiental.
6. Acabado preliminar de ingeniería y opinión pública.

7. Ubicación del corredor aprobado.
8. Preparar el diseño del plano y sus detalles.
9. Contactar a los propietarios por el personal de la oficina de Derecho de Paso.
10. Llevar a cabo por parte de Real state los estudios de mercado, avaluos y detalles de reubicación.
11. Llevar a cabo una justa apreciación y avaluo por parte de Representantes de Derecho de Paso
12. Comenzar las negociaciones. Es necesario un acuerdo con los dueños de las propiedades afectadas. Cuando es aplicable al caso se provee asistencia para la reubicación.
13. Hacer el pago al dueño de la propiedad y realizar la transferencia de derechos.
14. Constituir una condena de propiedad, en caso necesario.
15. Llevar a cabo una apelación, con el reembolso del impuesto sobre la propiedad del inmueble.
16. Reubicación de todas las personas que requieran mudarse como consecuencia de la adquisición de la propiedad por Derecho de Paso.
17. Si fuera necesario, hacer las apelaciones con los beneficios de reubicación que se deban tomar en cuenta.
18. Publicar el proyecto de la carretera para que los contratistas presenten sus licitaciones.
19. Revisión de las licitaciones y adjudicación del proyecto a los contratistas a través de los miembros del departamento del Buró de Transportación de Carolina del Norte.
20. Construcción de la carretera.
21. Apertura de la carretera al público.

Esto toma mas de siete años a partir del momento en que la planeación comienza hasta el momento en que la construcción del camino inicia.

Que Responsabilidades el NCDOT tiene conmigo y mis inquilinos?

El Departamento de Transportación de Carolina del Norte debe:

- Tratar a todos los dueños de propiedades e inquilinos imparcialmente sin distinción de raza, color, religión, sexo o nacionalidad de origen.
- Explicar totalmente sus derechos legales a los dueños de la propiedad.
- Pagar una justa compensación por el intercambio de los derechos de propiedad.
- Proveer asistencia de un asesor para la reubicación de acuerdo a las regulaciones federales y estatales.
- Iniciar acción legal cuando no se haya logrado un arreglo.

Cuando Seré Contactado con Respeto a la Adquisición y Reubicación?

Cuando la ruta seleccionada y aprobada y el diseño de la carretera esté completo, todos los dueños de las propiedades afectadas serán contactados por un Agente de Derecho de Paso. En muchas instancias, este es el primer contacto oficial que un representante del NCDOT tendrá con los dueños de las propiedades afectadas.

Los empleados de Derecho de Paso están capacitados para informarte como los planes de la carretera afectará tu propiedad. El Agente de Derecho de Paso debe proporcionarte importante información en su primera visita. Esta información incluye historia sobre la propiedad, veraz información acerca de las vías y construcciones que se muestren en los planos y características areas que dan certidumbre acerca de que la propiedad ha sido adecuadamente apreciada y evaluada. Además el Agente de Derecho de Paso deberá dar respuesta a cualquier pregunta concerniente al procedimiento de la adquisición por derecho de paso e informarte de todos tus derechos legales.

Si tu requieres mudarte de tu propiedad, tu recibirás un folleto sobre asistencia de reubicación el cual te informará respecto a cualquier asosoría y asistencia que requieras y acerca de los pagos que tu podrías recibir si tienes derecho. El Agente de Derecho de Paso te explicará y contestará las preguntas que tu le hagas con respecto al programa de reubicación.

Recibiré Un Pago Justo por Mi Propiedad

En la mayoría de los casos, el NCDOT tendrá hecha una apreciación y avaluo sobre la propiedad afectada por el proyecto de la carretera. El NCDOT empleará ambos para calificar y hacer los recargos hechos en la apreciación. El apreciador hace una independiente e imparcial apreciación basada en una inspección de la propiedad.

Usted tendrá la oportunidad de acompañar al apreciador durante esta inspección. Al llevar a cabo la apreciación, el apreciador investigó y analizó ventas recientes de propiedades similares en el area. Además el apreciador recopiló y obtuvo información concerniente a costos de construcción, valores de renta y toda la información necesaria para proveerte de una correcta estimación del valor de tu propiedad en el mercado.

Si el departamento sólo necesita una parte de tu propiedad, el monto de la compensación que se te ofrecerá es la diferencia entre el adecuado valor de mercado del total de tu propiedad, inmediatamente antes de la adquisición y después de un justo avaluo de mercado sobre el resto de la propiedad e inmediatamente después de la adquisición. Si la propiedad es adquirida en su totalidad, es responsabilidad del departamento pagar el total valor del mercado de la propiedad al dueño.

Dependiendo de la complejidad de la situación y de la naturaleza del derecho de paso en la adquisición, se puede hacer una evaluación, a cambio de una apreciación, y estimar el justo valor de mercado de la propiedad por adquirir. Esta evaluación implicará un análisis de ventas recientes de propiedades similares en el area y esta evaluación y análisis se llevará a cabo sin necesidad de contactar con usted previamente.

Cuando la apreciación y evaluación este completa, Representantes del Derecho de Paso harán una completa revisión para cerciorarse de que todos los elementos que esten afectando el valor de la propiedad estén considerados y se establezca una exacta estimación de su valor.

Recibiré por Escrito Una Oferta sobre Mi Propiedad?

Una oferta, del monto total de la apreciación o evaluación aprobada te será hecha por un Agente de Derecho de Paso. La oferta será confirmada en forma escrita solamente con la oferta inicial de la compra. Este detalle servirá para propósito de impuestos. Te será entregado una presentación por escrito detallado que incluye:

1. El monto ofrecido como justa compensación. En el caso de una adquisición parcial, la compensación por la parte real de la propiedad a ser adquirida y la compensación por daños y beneficios, cualquier parte del monto restante de la real propiedad será establecida por separado.
2. Una descripción e identificación del lugar de la propiedad que va a ser adquirida.
3. Una identificación de edificios, estructuras y/o otras mejoras (inclusive equipo movable del edificio y accesorios de comercio) los cuales se consideren como parte de la propiedad real por la cual se hizo la oferta de la justa compensación. Donde oportunamente, la presentación escrita identificará cualquier parte de la propiedad que el dueño este interesado en retener, por ejemplo, una mejora propiedad de un inquilino— e indicará que dicha parte de la propiedad no está cubierta por la oferta.

Remanenteno no Lucrativo Un remanente no lucrativo es la parte de la propiedad que se dejará al dueño de la propiedad y que el departamento siente que tendrá poco o ningún valor para usted.

Si la adquisición es solamente por una porción de la propiedad y se le dejó con un remanente no lucrativo, el departamento te ofrecerá adquirir el remanente no lucrativo solamente junto con la parte de la propiedad que se necesita para el proyecto.